

GEMEINDE KALBACH, ORTSTEIL UTTRICHSHAUSEN

VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „MALERWINKEL“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf 18.12.2020 Wienröder Stadt Land Regional

INHALT	SEITE
1 Planungserfordernis / Verfahren	0
2 Situation	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	1
2.2 Planungsvorgaben	1
3 Städtebauliche Planung	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Erschließung	1
3.3 Festsetzungen	1
4 Umweltbericht	1
4.1 Anlass und Grundlagen	1
4.2 Standort	2
4.3 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	2
4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	4
4.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	4
4.6 Planungsalternativen	4
4.7 Eingriffsausgleich	4
4.8 Zusätzliche Angaben	5
4.9 Zusammenfassung	5
4.10 Quellen	5

1 Planungserfordernis / Verfahren

Im Ortsteil Uttrichshausen der Gemeinde Kalbach planen im Bereich Malerwinkel ansässige Betriebe bauliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlung. Um die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich abzuschließen, soll bei notwendiger Auslagerung eines ortsansässigen Betriebs ein Bebauungsplan mit entsprechender Einbindung der somit begrenzten Ortslage aufgestellt werden. Es wurde ein Konzept mit Eingriffsausgleich abgestimmt und die Bauplanung so weit entwickelt, dass der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt werden kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hatte ursprünglich die Aufstellung des Bebauungsplans 48 beschlossen, um den Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans als gemischter Baufläch weiterzuentwickeln. Diese wird jedoch nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) / 4 (1) BauGB zurückgenommen bis auf den Bereich des nunmehr verbleibenden Bauvorhabens. Die Gemeindevertretung beschloss daher am 17.12.2020 die Weiterführung des Bebauungsplans als vorhabenbezogen mit reduziertem Geltungsbereich. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 bleibt Voraussetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

2 Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Uttrichshausen, Flur 13, das Flurstück 12/4 teilweise in einer Größe von etwa 0,55 ha. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland). Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Gemeindestraße „Malerwinkel“, im Osten durch landwirtschaftliche Fläche, im Süden um ein für die geplante Umgehungsstraße vorgesehenes Grundstück und im Westen um gewerblich bebaute bzw. noch zu bebauende Flächen.

2.2 Planungsvorgaben

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird in der 32. Änderung in gemischte Baufläche umgewandelt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

An die vorhandene gewerbliche Bebauung mit großem Wohnanteil wird weiter mit Mischgebiet angeschlossen, um die Entwicklung in diesem Gebiet an den Ortskern angeschlossener Nutzungsdurchmischung fortzuführen und zu beenden. Zur Einbindung und Ortsrandbildung wird eine Obstplantage angelegt, deren Nutzung dem bisher am Ortsrand gelegenen, benachbarten Keltereibetrieb obliegen soll.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt von der Straße „Malerwinkel“. An die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme wird angeschlossen.

3.3 Festsetzungen

Für die Bauflächen wird der vorgesehenen baulichen Nutzung entsprechend Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es sind nur Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

4 Umweltbericht

4.1 Anlass und Grundlagen

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Im Ortsteil Uttrichshausen der Gemeinde Kalbach wird eine Fläche zur Auslagerung eines ortsansässigen Betriebs benötigt. Im Bereich Malerwinkel soll die Neuansiedlung unter Schaffung einer abschließenden Ortsrandsituation erfolgen.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Relevanz Umweltprüfung / Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse, Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung, Sicherung menschenwürdiger Umwelt, sparsamer/schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Maßnahmen zur Innenentwicklung, Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Leistungs-/Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) + Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABNatSchG)	Schutz, Pflege + Entwicklung Natur + Landschaft, Erhalt, Schutz gesetzlich geschützter Biotope, wildlebende Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Ges. z. Schutz v. schädlichen Bodenveränderungen + z. Sanierung v. Altlasten (BBodSchG) + Hess. Ges. z. Ausführung des BBodSchG und z. Altlastensanierung (HAltBodSchG)	Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden, Erhalt der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	Sicherung Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung, Einhaltung von Rrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Erhalt der Grundwasserqualität

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes: Regionalplan Nordhessen (2009): Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die Baufläche liegt in der Gemeinde Kalbach, Gemarkung Utrichshausen am nördlichen Rand der Ortslage in einer Größe von ca. 0,3 ha Siedlungszuwachs. Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Brückenauer Kuppenrhön. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 415 – 440 m über NN an einem Südosthang des Börnberg (448 m).

4.2.2 Nutzung, Bestand

Die Fläche unterliegt aktuell gewerblicher und landwirtschaftlicher (Grünland-)Nutzung.

4.2.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Die von dem Änderungsverfahren betroffene Fläche wurde 2007 anlässlich der zu erwartenden Siedlungsentwicklung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Frauenstein“ entlassen. Damit sind keine Schutzgebiete / gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

4.3 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.3.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Planungsgebiet ist Teil der Feldflur und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die homogene Nutzungsart sowie die Intensität lassen weder die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – zu. Nach der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Bodenviewer Hessen, HLUG) besitzt der im SO feuchte Standort einen ausgeglichenen Wasserhaushalt mit geringem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Planungsfläche weist damit keine durch den Wasser- und Nährstoffhaushalt bedingten besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften auf. Insgesamt hat sie mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Auswirkungen: Durch die Neuansiedlung eines Mischgebiets mit entsprechenden Erschließungsanlagen werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die für den Arten- und Biotopschutz mäßige Bedeutung haben. Es sind bei unter 0,3 ha neuer Siedlungsfläche geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.3.2 Wasser

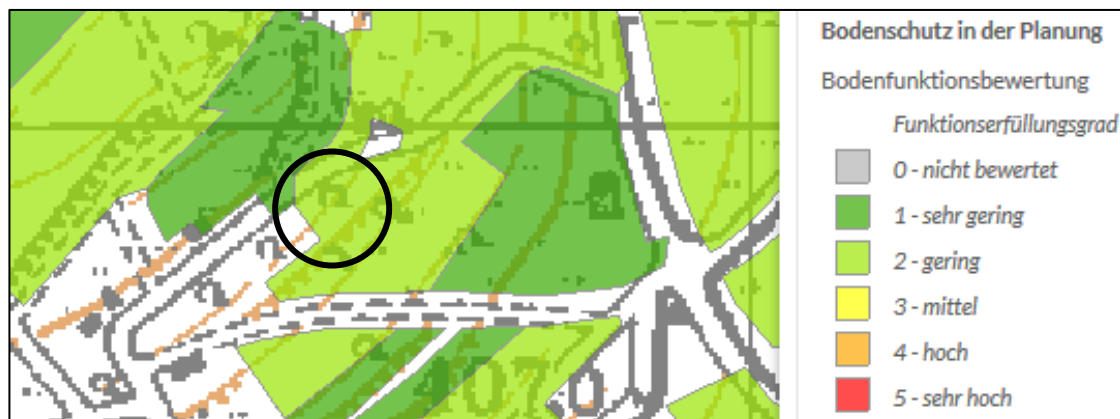
Zustand: Fließgewässer sind innerhalb der geplanten Baufläche nicht vorhanden. Bezüglich Grundwasser kommt der Fläche keine besondere Bedeutung zu, die Grundwasserergiebigkeit liegt gemäß HLNUG (Umweltatlas, Hydrogeologische Karte – Grundwasserergiebigkeit) bei 5-15 l / s.

Auswirkungen: Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die Versiegelung offener Bodenflächen vorbereitet. Dadurch wird die Retentionsfunktion eingeschränkt – Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mit der geringen Überbauung / Neuversiegelung als gering einzustufen.

4.3.3 Geologie, Böden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußt auf den gesetzlichen Grundlagen § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Lebensraumfunktion u.a.).

Zustand: Im Planungsgebiet dominieren Sandsteine als Ausgangsgesteine für die Bodenentwicklung. Hierauf liegen Braunerden und Podsol-Braunerden mit geringer Entwicklungstiefe. Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLUK, s.o.) kommt der Fläche eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen zu:



Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dem Schutzgut Boden kommt für den Standort geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Ausgehend von der geplanten Darstellung als gemischter Baufläche können bisher offene Bodenflächen in Anspruch genommen werden und durch Versiegelung die natürlichen Funktionen des Bodens, wie beispielsweise die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere, die Puffer- und Filterfunktion, die Versickerungsfunktion u.a. beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind wegen Kleinflächigkeit allerdings als gering einzustufen.

4.3.4 Klima

Zustand: Die Fläche ist aufgrund ihrer Relief- und Oberflächengestaltung (offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche) potentielles Kaltluftentstehungsgebiet. Größe und Lage am Südhang führen zu mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung der Fläche kann die Funktion der Kaltluftentstehung beeinträchtigt werden. Allerdings ist innerhalb des ländlich geprägten Umfeldes mit relativ dünner Besiedlung nicht mit Überwärmungseffekten oder lufthygienischen Problemen zu rechnen. Es sind keine bis max. geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.3.5 Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet unterliegt einer homogenen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fernwirkung der Ortsrandlage (z.B. von der BAB A7) ist vorbelastet durch gewerbliche Bauten am Malerwinkel. Die geringe Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild resultiert somit aus der Vorbelastung.

Auswirkungen: Durch die Bebauung der Fläche wird der Ortsrand an einem zwar empfindlichen, jedoch vorbelasteten Standort geringfügig verschoben und eingegrünt. Es entstehen geringe, eher positive Auswirkungen.

4.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau-/Bodendenkmäler / sonstige Sachgüter bekannt.

4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Planungsgebiet liegt an einer geplanten Umgehungsstraße. Die Erreichbarkeit naherholungsrelevanten Außenbereichs wird durch die Fläche kaum beeinflusst. Die Lärmsituation entspricht der einer Ortsrandlagen-Situation, mit Immissionen von gewerblich dominiertem Mischgebiet und landwirtschaftlichen Flächen. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.3.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit zwischen den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten / Biotope, den Boden oder den Wasserhaushalt. Durch die geplante Versiegelung entstehen für den Wirkungspfad Boden-Wasser Beeinträchtigungen. Dadurch ergeben sich Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Abfälle: Es werden gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.4.2 Abwasser: Ver- und Entsorgung durch Anschluss an vorhandene Systeme.

4.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Auf Ebene nachgelagerter Planungen sind entsprechende Vorgaben zu erstellen.

4.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf das hier behandelte Bauvorhaben. Dadurch blieben landwirtschaftliche Flächen nutzbar, welche jedoch aus Naturschutzsicht kein besonderes ökologisches Entwicklungspotential besitzen. Außerdem würde in diesem Fall keine Ortsrandeingrünung vorgenommen.

4.6 Planungsalternativen zu dem Bauvorhaben entfallen auf dieser Ebene durch die Eigenschaft als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

4.7 Eingriffsausgleich

4.7.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Durch die vorhabenbezogene Erstellung des Bebauungsplans wird erreicht, dass sich

die zulässige Bebauung auf das funktional benötigte Maß beschränkt. Betriebsgebäude und Wohnhaus sind nach Vorhaben- und Erschließungsplan so konzipiert, dass ein gegenüber der vorhandenen Bebauung zum Ortsrand hin abgestufter Gebäudekomplex entsteht, der zudem durch die nutzungsorientiert entwickelte Streuobstwiese in eine ortsbildfreundliche Eingrünung mündet.

4.7.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Der Eingriffsausgleich auf Bebauungsplan-Ebene orientiert sich an einer zum Bauvorhaben erstellten Flächenbilanz, deren als Ausgleich geplanter Hauptbestandteil in einer Obstplantage liegt. Die eigentliche Baufläche (Mischgebiet) mit einer Größe von 2.900 qm und einer ungefähren Grundflächenzahl von GRZ 0,25 weist nach Vorhaben- und Erschließungsplan einen Befestigungsgrad von ca. GRZ 0,7 auf.

Bestand		ca.
Intensivwiese		5.600 m ²
Gesamtsumme		5.600 m²
Planung		ca.
Mischgebiet		2.900 m ²
- Versiegelung/-befestigung (GRZ II = 0,7)	2.000 m ²	
Obstplantage		2.700 m ²
Gesamtsumme		5.600 m²

Aus der Planung ergibt sich nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung/-befestigung (Stellplätze wasserdurchlässig) von knapp 2.000 m², die in der angrenzenden Ausgleichsmaßnahme kompensiert wird. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die entsprechende Fläche als Ortsrandeingrünung zugeschnitten und entsprechend festgesetzt. (Flächenbilanz zum Bauvorhaben im Anhang)

4.8 Zusätzliche Angaben

4.8.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. In der Praxis sind die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.9 Zusammenfassung

Das Plangebiet - bisher als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt - wird als Mischgebiet den künftigen Ortsrand von Utrichshausen im Bereich Malerwinkel markieren. Besondere Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte nicht festgestellt werden. Die möglichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind von geringem Umfang und finden ihren Ausgleich in der Anlage einer ortsrandsbildenden Obstplantage.

4.10 Quellen

...

18.12.2020, Carsten Wienröder

FLÄCHENBILANZ

Baumaßnahme: Neubau Gewerbebetrieb mit Wohnen, Malerwinkel, 36148 Kalbach-Uttrichshausen

Typ-Nr. Sp.1	Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste /Anlage 3KV Sp. 2	Wertp./m² Sp. 3		Flächenanteil/m² je Typ vor Maßnahme Sp. 4		nach Maßnahme Sp. 5		Biotopwert vorher Sp. 8		nachher Sp. 10		Differenz nachher Sp. 12	
		Sp. 3	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 5	Sp. 8	Sp. 8	Sp. 10	Sp. 10	Sp. 12	Sp. 12
06.350	<u>Bestand:</u> Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21,00		2.888,00				60.648,00				60.648,00	
04.110	<u>Ausgleich:</u> Einzelbaum, standortgerecht 2x3m²	34,00					6,00			204,00		204,00	
10.520	Nahezu versiegelte Flächen	3,00					1.068,50			3.205,50		3.205,50	
10.530	Pflasterfläche, sickerfähig	6,00					105,12			315,36		315,36	
11.221	Garten strukturarm	6,00					17,63			105,78		105,78	
03.221	Obstplantage ohne Untersaat	6,00					94,75			568,50		568,50	
		14,00					55,44			332,64		332,64	
		14,00					123,29			1.726,06		1.726,06	
		14,00					104,97			1.469,58		1.469,58	
		14,00					447,45			6.264,30		6.264,30	
		17,00					202,89			2.840,46		2.840,46	
							2.726,00			46.342,00		46.342,00	
	Summe / Übertrag:			2.888,00			4.952,04	60.648,00	0	63.374,18		2.726,18	

Biotopwertdifferenz:	(Summe Sp. 8 - Summe Sp.10) =	- 2.726,18	X	0,54 EUR	=	- 954,16	EUR
-----------------------------	-------------------------------	------------	---	----------	---	----------	-----

Fulda, 10.08.2020

Unterschrift: Reich + Kratz Architekten, Försterweg 1a, 36039 Fulda, Tel. 0661/71025

Unterschrift: Bauherrschaft Tobias Jäckel, Winkelweg 1, 36148 Uttrichshausen